

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma / taloushallinto

Karoliina Summanen

KIINTEISTÖNHOITOYRITYKSEN KANNATTAVUUS

Opinnäytetyö 2012

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

SUMMANEN, KAROLIINA

Kiinteistönhoitoyrityksen kannattavuus

Opinnäytetyö

36 sivua + 3 liitesivua

Työn ohjaaja

Lehtori Marita Kankaanranta

Toimeksiantaja

Yritys Ky

Joulukuu 2012

Avainsanat

kannattavuus, katetuottolaskenta, tunnusluku, tilinpäätös

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistönhoitoa harjoittavan yrityksen kannattavuus ja sen tutkiminen. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää toimeksiantajayrityksen taloudellista tilannetta ja esittää keinoja yrityksen kannattavuuden parantamiseksi.

Opinnäytetyössä tutkittiin toimeksiantajayrityksen tilinpäätöksiä vuosilta 2011 ja 2010. Tilinpäätökset oikaistiin molemmilta tilikausilta tilinpäätöksen tunnusluku-analyysin tekemistä varten. Tilinpäätöksen tunnuslukuanalyysin lisäksi työssä tutkittiin toimeksiantajayrityksen kannattavuutta katetuottolaskennan avulla ja pohdittiin keinoja yrityksen kannattavuuden parantamiseksi.

Opinnäytetyön johtopäätöksinä todetaan toimeksiantajayrityksen kannattavuuden olleen heikolla tasolla vuosina 2011 ja 2010. Yrityksen vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden todetaan kuitenkin olleen hyvällä tasolla. Katetuottolaskelmien ja toimeksiantajayrityksen omistajan haastatteluiden perusteella yrityksen ensisijaiseksi keinoksi kannattavuuden parantamiseen esitetään myynnin määrän lisäämistä.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

SUMMANEN, KAROLIINA

Bachelor's Thesis

Supervisor

Commissioned by

December 2012

Keywords

The Profitability of a Company

36 pages + 3 pages of appendices

Marita Kankaanranta, Senior Lecturer

Yritys Ky

profitability, profit margin accounting, key figure,
financial statements

The subject of this thesis is the profitability of a company which provides building maintenance services. The purpose of this thesis was to research the financial situation of the company and find ways to improve the profitability of the company.

The financial statements of the years 2011 and 2010 were examined in the thesis. Key figures were calculated from these financial statements. The profitability of the company was also examined by using profit margin accounting. There were also considered methods to improve the profitability of the company.

Although the profitability of the company has been at a low level in 2011 and 2010, the solvency and the liquidity of the company have been at a good level during this same period. According to the owner's interviews and calculations the best method to improve the profitability of the company is increasing sales volume.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	5
2	KIINTEISTÖNHOITO	6
2.1	Kiinteistönhoidon suunnittelu ja järjestäminen	6
2.2	Palvelusopimukset ja niiden laadinta	7
2.3	Kiinteistönhoitotyöt	9
2.4	Kiinteistönhoitotyön laatu	10
3	KANNATTAVUUS	11
3.1	Tuotot ja kustannukset	11
3.2	Katetuottolaskenta	12
3.3	Hinnoittelu	14
3.4	Kannattavuuden parantaminen	15
4	TILINPÄÄTÖKSEN TUNNUSLUKUANALYYSI	16
4.1	Tuloslaskelman oikaisut	17
4.2	Taseen oikaisut	19
4.3	Tunnusluvut	21
5	YRITYS KY:N KANNATTAVUUS JA TUNNUSLUVUT	24
5.1	Tilinpäätöksen oikaisut ja tunnusluvut	24
5.2	Kannattavuuden tarkastelu katetuottolaskennalla	28
6	YHTEENVETO	33
	LÄHTEET	35
	LIITTEET	
	Liite 1. Oikaistun tuloslaskelman ja taseen mallit	
	Liite 2. Yritys Ky:n tilinpäätöksen tunnusluvut	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aihe rakentuu yrityksen kannattavuuden ympärille. Opinnäytetyön toimeksianto on saatu pieneltä kiinteistönhoitoa harjoittavalta yritykseltä. Yrityksen omistajan mukaan yrityksen kannattavuus on heikentynyt vuosien mittaan, eikä tulosta ole saatu riittävästi. Omistaja haluaisi, että yrityksen kannattavuutta tutkittaisiin. Opinnäytetyö sisältää tietoja toimeksiantajayrityksen taloudellisesta tilanteesta, ja tämän vuoksi yritys ei halua nimeään mainittavan työssä. Toimeksiantajayrityksestä puhutaan työssä nimellä Yritys Ky.

Opinnäytetyön tutkimuskysymyksenä on yrityksen kannattavuuden parantaminen. Työn tavoitteena on antaa Yritys Ky:n omistajalle selkeämpi käsitys yrityksen tämän hetkisestä taloudellisesta tilanteesta ja pohtia keinoja yrityksen kannattavuuden parantamiseen. Opinnäytetyön tuotoksena voidaan pitää laskelmia liittyen yrityksen kannattavuuteen ja taloudelliseen tilanteeseen. Opinnäytetyön teoreettisen osuuden on tarkoitus myös olla hyödyksi Yritys Ky:n omistajalle.

Työn rakenne jakautuu teoriaosaan ja empiiriseen osaan. Teoriaosuudessa käsitellään ensin yleisellä tasolla kiinteistönhoitoon liittyviä asioita kuten kiinteistönhoitosopimuksia ja kiinteistönhoitoon kuuluvia tehtäviä. Tämän jälkeen tarkastellaan yrityksen kannattavuuteen liittyviä asioita ja mahdollisia keinoja kannattavuuden parantamiseen. Teoriaosuus päättyy tilinpäätöksen tunnuslukuanalyysiin. Empiirisessä osuudessa tarkastellaan toimeksiantajayrityksen kannattavuutta tilinpäätöksen tunnuslukuanalyysin avulla ja pohditaan katetuottolaskennan avulla keinoja yrityksen kannattavuuden parantamiseksi.

Opinnäytetyötä voidaan kuvailla tapaustutkimukseksi. Opinnäytetyössä on sekä kvantitatiivisen että kvalitatiivisen tutkimuksen piirteitä. Opinnäytetyössä tutkitaan ja analysoidaan numeerista tietoa Yritys Ky:n tilinpäätöksistä kahdelta eri vuodelta. Yritys Ky:n omistajan haastatteluista on saatu yksityiskohtaista tietoa yrityksestä opinnäytettyä varten. Opinnäytetyön teoriaosuuden kirjoittamisessa on käytetty hyväksi aiheeseen liittyvää kirjallisuutta.

2 KIINTEISTÖNHOITO

Kiinteistönhoidon tehtävänä on luoda edellytykset turvalliselle, terveelliselle ja viihtyisälle kiinteistölle ottaen huomioon myös kiinteistön käyttäjän tarpeet. Kiinteistöä tulee ylläpitää ja hoitaa niin, että sen arvo vähintäänkin säilyy tai nousee ajan kuluessa. (Kiinteistönhoidon käsikirja 2008, 17–19.)

2.1 Kiinteistönhoidon suunnittelu ja järjestäminen

Kiinteistönhoidon suunnittelun pohjana on omistajan kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategia määrittää ne periaatteet, joilla kiinteistön kuntoa, käyttöä, palveluiden hankintaa ja rahoitusta tulee hoitaa. Kiinteistönomistajalla tulee olla käsitys kiinteistön nykytilasta ja visio siitä, mikä kiinteistön tila on kymmenen vuoden kuluttua. (Kiinteistönhoidon käsikirja 2008, 41.)

Kiinteistönhoidossa käytännön apuvälineenä toimii huoltokirja. Huoltokirja sisältää kiinteistöstrategian lisäksi kiinteistön perustiedot, joihin kuuluvat muun muassa kiinteistön omistus ja laajuus. Huoltokirja sisältää myös ajantasaisen kunnossapito-ohjelman sekä tiedot kiinteistön edellyttämistä hoito- ja huoltotehtävistä. Huoltokirjaan kerätään myös kaikki kiinteistön historiatiedot kuten esimerkiksi tiedot tehdyistä korjauksista. Oikein ylläpidettynä ja ajantasaisena huoltokirja on arvokas tiedonlähde kiinteistönomistajalle sekä isännöitsijälle. (Isännöinnin käsikirja 2011, 333–339.)

Kiinteistönhoidon järjestämisessä tulee pohtia, onko kannattavampaa hoitaa kiinteistöä oman henkilöstön voimin vai ostaa palvelut ulkopuoliselta kiinteistönhoitoyritykseltä. Oman henkilöstön käyttö voi tarkoittaa perinteistä talonmiesjärjestelmää, jossa palkataan henkilöstöä huolehtimaan kiinteistöstä, tai se voi tarkoittaa oman aluehuoltojärjestelmän ylläpitoa. Omassa aluehuoltojärjestelmässä alueellinen huoltoyhtiö hoitaa samalla alueella olevia kiinteistöjä, jotka myös toisaalta omistavat sen. (Myyryläinen 2006, 40–43.)

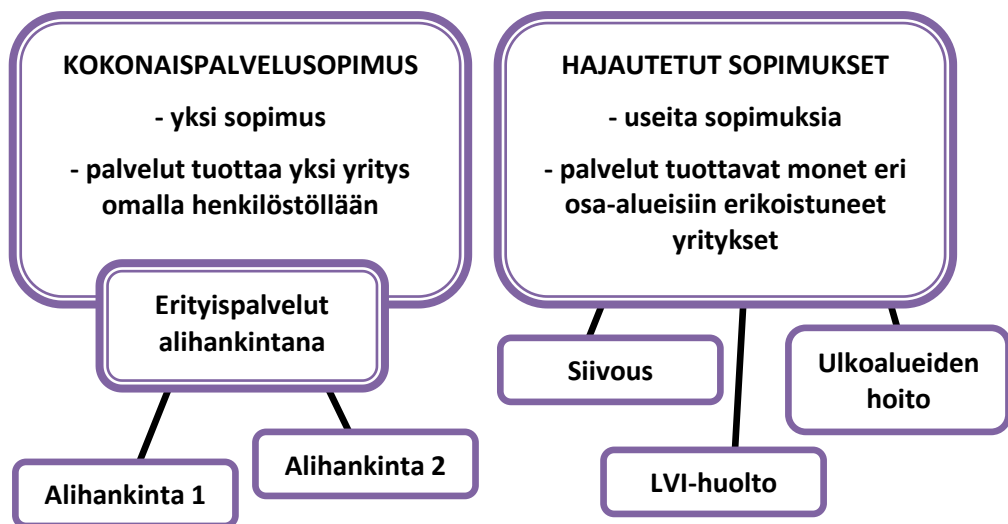
Oman henkilöstön palkkaamisessa ja ostetuissa palveluissa on molemmissa omat etunsa. Oman henkilöstön käytön etuina voidaan pitää joustavuutta ja asiakaspalvelun toimivuutta, sillä henkilöt tuntevat toisensa hyvin. Oma henkilöstö myös tuntee hyvin käytettävät järjestelmät ja laitteet. Henkilöstön ammattitaito voi kuitenkin jäädä jälkeen yleisestä kehityksestä, jolloin joudutaan turvautumaan ammattitaitoiisiin ulkopuo-

lisiin yrityksiin. Ammattitaidon ja osaamisen lisäksi palveluiden ostamisessa haetaan yleensä myös tehokkuutta ja taloudellisuutta. (Myyryläinen 2006, 43–44.)

Ostettujen palveluiden käyttäminen on kuitenkin yleistynyt, ja toimitilarakennuksissa se on jo vakiintuneena käytäntönä. Useissa asuintaloissakaan ei ole enää perinteistä talonmiesjärjestelmää käytössä, vaan kiinteistönhoito on ulkoistettu. Ulkoistaminen on usein koettu asukkaiden näkökulmasta negatiiviseksi muutokseksi, mutta kiinteistönhoito- ja huoltoyritysten palveluhenkisyys lisääntyä se on saanut hyväksynnän asukkailta. (Myyryläinen 2006, 47–48.)

2.2 Palvelusopimukset ja niiden laadinta

Palvelusopimukset voidaan jakaa kokonaispalvelusopimuksiin ja hajautettuihin palvelusopimuksiin. Kokonaispalvelusopimuksessa tilaaja tekee sopimuksen yhden yrityksen kanssa, ja tältä yritykseltä tilaaja saa kaikki tarvitsemansa kiinteistönhoitopalvelut. Hajautetuissa palvelusopimuksissa tilaaja ostaa kiinteistönhoitopalvelut hajautetusti eri aloja edustavilta yrityksiltä. (Myyryläinen 2006, 44.) Sopimusmuotoja havainnollistaa kuva 1.



Kuva 1. Ostosopimuksen muodot (Myyryläinen 2006, 37)

Kokonaispalvelusopimuksessa tilaajan resurssien tarve on vähäinen, sillä sopimus tehdään vain yhden yrityksen kanssa. Yhden yhteistyökumppanin kanssa on myös helpompaa neuvotella palvelusta ja sen laadusta sekä mahdollisista muutostarpeista.

Yksi yhteistyökumppani voi olla myös heikkous, jos kumppani on palveluosaamisen kannalta väärä valinta. Lisäksi paikkakunnalta voi tulevaisuudessa hävitä kilpaileva palveluntarjonta, eikä tällöin kilpailutusta voida enää suorittaa, ja palvelut tarjoava yritys voi nostaa hintojaan. (Myyryläinen 2006, 44–45.)

Hajautetuissa palvelusopimuksissa tilaaja pääsee lähemmäksi kiinteistönhoitotoimintaa ja sen kehittämistä yhdessä useiden yhteistyökumppaneiden kanssa. Hajautetulla sopimusmallilla tilaaja pääsee myös itse valitsemaan kunkin alan parhaat toimijat. Hajautettu sopimusmalli kuitenkin vaatii paljon tilaajan resursseja, jolloin se ei välttämättä ole kannattavaa. Hajautettuja palvelusopimuksia tehdään usein LVI-huolloista, sähköhuolloista, ulkoalueiden hoidosta ja siivouksesta. (Myyryläinen 2006, 45–46.)

Ennen kiinteistöpalvelusopimuksen laadintaa tulee tarkastella kiinteistöstrategiaa. Sen asettamien linjausten mukaan voidaan alkaa koota kiinteistön tarvitsemaa palvelupakettia. Palvelupaketti on kiinteistön eli tilaajan ja palveluiden tuottajan välinen sovittu palvelukokonaisuus. (Kiinteistönhoidon käsikirja 2008, 49.) Palvelukokonaisuuden rakentamista helpottaa, jos palvelun tarjoaja on tuotteistanut palvelunsa eli rakentanut valmiita, tarkasti sisällöltään kuvattuja palvelupaketteja. Palveluiden paketointi helpottaa palvelun tarjoajan omaa kustannuslaskentaa ja selkiyttää tilaajan käsitystä palvelun sisällöstä. (Tiainen – Haarma 2006, 59–60.)

Kun tilaaja ja palvelun tarjoaja pääsevät yhteisymmärrykseen sopimuksen sisällöstä, voidaan laatia varsinainen kiinteistöpalvelusopimus. Kiinteistöpalvelusopimuksessa sopimuksen osapuolina ovat tilaaja ja palvelun tarjoaja. Tilaajan puolelta voidaan sopimukseen kirjata myös tiedot henkilöistä, jotka valvovat, että palvelun tarjoajan suoritukset ovat sopimuksen mukaisia. Sopimuksessa kuvataan tarkasti toimeksiannon sisältö ja siihen mahdollisesti liittyvät erityisehdot, joita voivat esimerkiksi olla menettelytavat normaalina toiminta-aikana ja toiminta-ajan ulkopuolella. Sopimus voi olla toistaiseksi voimassaoleva sopimus tai määräaikainen sopimus. Sopimus voi olla myös näiden kahden yhdistelmä, jolloin esimerkiksi sopimus on ensin vuoden määräaikainen, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Sopimukseen kirjataan myös tiedot sopimushinnan muodostumisesta sekä maksuajankohdasta. (Tiainen – Haarma 2006, 34–36.)

Kiinteistöpalvelusopimusten laadintaa varten on olemassa yleiset sopimusehdot, jotka alan järjestöt ovat hyväksyneet. Kiinteistöpalvelualan yleisistä sopimusehdoista voi-

daan poiketa vain sopimalla kirjallisesti toisin. Esimerkiksi hinnantarkistusmenettelystä on kirjattava tiedot sopimukseen, jos halutaan poiketa yleisten sopimusehtojen mukaisesta menettelystä. Sopimukseen tulee kirjata myös menettelytavat tilanteeseen, jossa halutaan muuttaa sopimuksen sisältöä tai hintaa. Lisäksi sopimuksessa luetellaan kaikki sen liitteenä olevat asiakirjat sekä niiden pätevyysjärjestys. (Tiainen – Haarma 2006, 36–38.) Kiinteistöpalvelusopimuksen sisältöä havainnollistaa kuva 2.



Kuva 2. Kiinteistöpalvelusopimuksen sisältö (Tiainen – Haarma 2006, 34)

2.3 Kiinteistönhoitotyöt

Kiinteistönhoitotyöt voidaan jakaa esimerkiksi kiinteistön yleishoitotehtäviin, tekniseen huoltoon ja korjaukseen, siivoukseen, jätehuoltoon sekä ulkoalueiden hoitoon ja kunnossapitoon (Isännöinnin käsikirja 2011, 363).

Yleisiin hoitotehtäviin kuuluu esimerkiksi kiinteistön arkipäiväisten asioiden hoitaminen, järjestyksen ja järjestyssääntöjen noudattamisen valvonta, sopimusten toimivuuden valvonta sekä vikailmoitusten vastaanotto ja päivystys. Yleisiin hoitotehtäviin lukeutuvat myös liputuksen järjestäminen sekä varaosa- ja tarviketilausten hoitaminen. Teknisellä huollolla ja korjauksella varmistetaan kiinteistön laitteiden ja järjestelmien toimivuus. Tärkeä osa teknistä huoltoa on saatujen vikailmoitusten hoitaminen. (Isännöinnin käsikirja 2011, 364–370.)

Kiinteistön siivouksella voidaan vaikuttaa kiinteistön käyttäjien viihtyvyyteen, mutta se auttaa myös rakennusta kestämaan paremmin sen elinkaaren ajan. Kaikille kiinteistön tiloille tulee asettaa puhtausvaatimukset niiden käyttötarkoituksen, käyttötaajuuden ja turvallisuuden mukaan. (Isännöinnin käsikirja 2011, 370–371.) Jätehuoltoa säädetään jätelailla. Jätteen haltija voi liittyä alueella järjestettyyn jätteen kuljetukseen, jos kyse on asumisen jätteistä tai julkisen toiminnan jätteistä. Kunnalla on vastuu näiden jätteiden kuljettamisesta. Jätteen haltija voi jätelain ja kunnallisten jätteenhuoltomääräysten mukaisesti käsitellä ja hyödyntää jotkin jätteet itse. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi kiinteistöllä tapahtuvaa kompostointia. (Mts., 380–381.)

Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito voidaan jakaa puhtaanapitoon, kasvitöihin sekä lumitöihin ja liukkaudentorjuntaan. Puhtaanapitoon kuuluu pihojen siivous etenkin keväällä ja syksyllä. Kevätsiivous sisältää muun muassa talven hiekoitushiekkojen poistamisen kaduilta ja nurmialueilta. Syyssiivouksessa lehdet ja maatuneet kasvit poistetaan piha-alueilta. Kasvityöt sisältävät kasvien istutuksen, hoidon ja kasvualustan kunnossapidon. Kasvitöihin kuuluu myös nurmialueiden leikkaaminen ja kunnossapito. Lumitöihin kuuluvat lumen auraus, kolaus, harjaus, lumen poiskuljettaminen ja loskan poisto. Lumitöitä tehdään koneiden avulla, mutta sitä tehdään myös käsityönä. Liukkaudentorjunta sisältää hiekoituksen tai suolaamisen ja sulamisvesien poisjohtamisen. (Isännöinnin käsikirja 2011, 376–379.)

2.4 Kiinteistönhoitotyön laatu

Kiinteistönhoitotyössä on olennaista sen laatu. Hyvä laatu vastaa kiinteistönhoidolle asetettuja tavoitteita. Kiinteistönhoitotyön laatu koostuu tehtävien vaatimustasosta, laajuudesta ja lukumäärästä sekä niiden suorittamiseen käytetystä ajasta ja henkilömäärästä. Laatuun vaikuttavat myös käytetyt työvälineet ja materiaalit sekä kiinteistönhoitoyrityksen kyky toimia erilaisissa tilanteissa. (Tiainen – Haarma 2006, 65–66.)

Laatua tulee myös mitata, ja sitä varten on rakennettava toimiva laadunmittausjärjestelmä. Mittariston luomista varten jokaiselle kiinteistönhoidon osa-alueelle asetetaan omat laatukriteerinsä, joiden toteutumista seurataan. Laatukriteereiden määrittelyssä voidaan käyttää apuna KiinteistöRYL-hankkeen luomia laatuvaatimuksia kiinteistönhoidolle. Kiinteistönhoidon yleisimpiä laatumittareita ovat käyttäjätyytyväisyys, reklamaatioiden määrä, lämmön, veden ja sähkön kulutus sekä kokonaiskustannukset. (Isännöinnin käsikirja 2011, 185–186.)

Laadunhallintaan kuuluvat myös kokoukset palvelun toimittajan kanssa ja raportointi. Palvelun tilaajan tulee päättää, miten usein kokouksia tarvitsee järjestää palvelun toimittajan kanssa. Vaativissa kohteissa kokouksia voidaan järjestää esimerkiksi kuukausittain ja pienemmissä kohteissa kokouksia voi olla kerran vuodessa. Kiinteistönhoitotyöstä tulee raportoida myös riittävän tarkasti. Huoltokirja- ja hoitopäiväkirjamenettelyt ovat käytössä useimmissa kiinteistöissä. Päiväkirjaan voidaan esimerkiksi kirjata mitä töitä on tehty, missä on tehty ja milloin on tehty. Kerran vuodessa pidettävässä kehittämis- ja laatukokouksessa käsitellään vuoden tapahtumia, havaintoja ja kokemuksia sekä raportteja. Palautteiden perusteella pyritään kehittämään palveluja ja työmenetelmiä paremmin toimiviksi. (Kiinteistönhoidon käsikirja 2008, 60–64.)

3 KANNATTAVUUS

Yritykset pyrkivät toimimaan kannattavasti ja tuottamaan voittoa. Hyvällä kannattavuudella tarkoitetaan sitä, että yritys on pystynyt kattamaan kaikki kustannuksensa ja omistajille on myös jäänyt riittävästi voittoa. (Tomperi 2003, 8.) Kannattavuus on pitkäaikavälin tavoite, mutta toiminta voi olla myös lyhyen aikaa kannattamatonta. Tällöin yrityksellä on kuitenkin oltava riittävästi omaa pääomaa tappioiden kattamiseen ja maksuvalmiutta laskujen maksuun. (Järvenpää – Länsiluoto – Partanen – Pellinen 2010, 66.)

3.1 Tuotot ja kustannukset

Yrityksen tuotot voivat olla varsinaiseen liiketoimintaan liittyviä tuottoja, sijoitus- ja rahoitustuottoja sekä satunnaisia tuottoja. Varsinaiseen liiketoimintaan kuuluvat tuotot syntyvät tavaroiden tai palveluiden myynnistä. Sijoitus- ja rahoitustuotot ovat esimerkiksi korko-, osinko- ja vuokratuottoja. Satunnaiset tuotot ovat poikkeuksellisia, ja niitä voi syntyä esimerkiksi rakennuksen myymisestä. Sijoitus- ja rahoitustuottoja sekä satunnaisia tuottoja ei tule huomioida yrityksen varsinaisen liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa. (Tomperi 2003, 8.)

Kustannukset voidaan jakaa muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin. Muuttuvat kustannukset riippuvat suoraan esimerkiksi tuotannon tai myynnin määrästä. Muuttuvia kustannuksia voivat olla esimerkiksi raaka-aineet. Lineaarisesti muuttuvista kustannuksista voidaan puhua, kun muuttuvat kustannukset kasvavat tai vähenevät suoraan verrannollisesti toiminta-asteen muutokseen. Progressiivisesti muuttuvista kustannuk-

sista on kyse silloin, kun kustannusten määrä muuttuu toiminnan volyyymiin nähden ylisuhteisesti. Progressiivisesti muuttuvia kustannuksia voivat esimerkiksi olla ylityökustannukset, koska yleensä ylitöitä tehdessä yhden työtunnin hinta on normaalin työtunnin hintaa korkeampi. Degressiivisesti muuttuvia kustannuksia voi syntyä esimerkiksi saatujen paljousalennuksien yhteydessä, jolloin yhden tuotannon tekijän hinta on normaalia alempi. (Alhola – Lauslahti 2009, 55–56.)

Kiinteät kustannukset eivät riipu tuotannon tai myynnin määrästä, vaan ne syntyvät, vaikka toiminta-aste olisi nolla. Kiinteitä kustannuksia voivat esimerkiksi olla vuokrat, vakuutukset ja pitkäaikaisten tuotantovälineiden poistot. (Alhola – Lauslahti 2009, 56–57.) Yrityksellä voi olla myös hyppäyksittäin muuttuvia kustannuksia, joita ei voida selkeästi määritellä muuttuviksi tai kiinteiksi kustannuksiksi. Hyppäyksittäin muuttuvia kustannuksia voi syntyä esimerkiksi silloin, kun toimintasuhteen kasvaessa palkataan uusia työnjohtajia. (Jyrkkiö – Riistama 2008, 55–56.)

Kustannukset voidaan jaotella myös välittömiin ja välillisiin kustannuksiin. Välittömät kustannukset pystytään kohdistaman suoraan aiheuttamisperiaatteen mukaan laskentakohteelle. Välittömät kustannukset ovat pääosin muuttuvia kustannuksia. Välilliset kustannukset ovat luonteeltaan yleiskustannuksia, ja niiden kohdistaminen suoraan laskentakohteelle on ongelmallisempaa kuin välittömien kustannusten kohdistaminen. Välilliset kustannukset voivat olla joko muuttuvia tai kiinteitä kustannuksia. (Alhola – Lauslahti 2009, 63–64.)

3.2 Katetuottolaskenta

Katetuottolaskenta sopii lyhyen aikavälin kannattavuuden tarkasteluun ja arviointiin. Katetuottolaskentaa varten yrityksen kustannukset jaetaan muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin. Katetuottolaskennassa myyntituotoista vähennetään ensin muuttuvat kustannukset, jolloin saadaan katetuotto. Katetuotosta vähennetään kiinteät kustannukset, minkä jälkeen saadaan tulos. (Jormakka – Koivusalo – Lappalainen – Niskanen 2009, 150.) Katetuottolaskennan kaava voidaan esittää seuraavasti:

Myyntituotot

- Muuttuvat kustannukset

= Katetuotto

- Kiinteät kustannukset

= Tulos

Katetuottolaskennan tunnuslukuja ovat esimerkiksi katetuottoprosentti ja kriittinen piste. Katetuottoprosentti saadaan suhteuttamalla katetuotto yrityksen myyntituottoihin. Katetuottoprosentti kertoo, kuinka monta prosenttia myyntituotoista jää jäljelle, kun muuttuvat kustannukset on vähennetty. Kriittinen piste on se myynnin määrä, jolla tulos on nolla. Kriittinen piste euroina saadaan jakamalla kiinteät kustannukset katetuottoprosentilla ja kertomalla sadalla. Katetuottolaskennan tunnuslukuna toimii myös varmuusmarginaali. Varmuusmarginaali kertoo, kuinka paljon yrityksen myynti voi laskea ennen kriittisen pisteen myyntiä. Varmuusmarginaali saadaan siis vähentämällä myyntituotoista kriittisen pisteen myynti. Varmuusmarginaali voidaan laskea myös prosentteina jakamalla varmuusmarginaali myyntituotoilla ja kertomalla sadalla. (Jormakka ym. 2009, 151–153.) Yhteenvedo katetuottolaskennan tunnuslukujen laskentakaavoista esitetään kuvassa 3.

Katetuotto-%	$\frac{\text{Katetuotto}}{\text{Myyntituotot}} \times 100$
Kriittinen piste	$\frac{\text{Kiinteät kustannukset}}{\text{Katetuotto-\%}} \times 100$
Varmuusmarginaali	Myyntituotot - Kriittinen piste
Varmuusmarginaali-%	$\frac{\text{Varmuusmarginaali}}{\text{Myyntituotot}} \times 100$

Kuva 3. Katetuottolaskennan tunnusluvut (Jormakka ym. 2009, 151–153)

Yrityksen katetarpeen tulisi muodostua yrityksen kiinteistä kustannuksista ja voittotavoitteesta. (Alhola – Lauslahti 2009, 229–230.) Katetarpeen määrittelyssä voidaan käyttää apuna seuraavanlaista kaavaa:

Tavoitetulos (ennen veroja)

+ Poistot lainojen lyhennysten mukaisina

= Rahoitustulostarve

+ Korot ja muut rahoituskulut

+ Kiinteät kulut

= Katetuottotarve

Asettamalla kaavaan tavoitetulokseksi nolla saadaan kriittisen pisteen myynnin kate-
tuottotarve (Alhola – Lauslahti 2009, 230).

Kannattavuuden parantamista suunniteltaessa voidaan käyttää hyväksi herkkyysana-
lyysiä. Herkkyysanalyysissä muutetaan katetuottolaskennan lähtötietoja, kuten esi-
merkiksi myyntihintaa tai myyntimäärää. Kun muutetaan yhtä tai useampaa tulokseen
vaikuttavaa tekijää nähdään, mikä vaikutus muutoksella on yrityksen kannattavuuteen.
(Jormakka ym. 2009, 156.)

3.3 Hinnoittelu

Palvelujen hinnoittelun pääperusteet voidaan jakaa kustannusperusteiseen hinnoitte-
luun, markkinaperusteiseen hinnoitteluun sekä omien päämäärien ja tavoitteiden mu-
kaiseen hinnoitteluun. Yleensä hinnan muodostumiseen vaikuttavat nämä kaikki kol-
me perustetta, joista eri tilanteissa toiset vaikuttavat enemmän ja toiset vähemmän.
(Sipilä 2003, 57.)

Kustannusperusteisia hinnoittelumenetelmiä ovat esimerkiksi omakustannushinnoitte-
lu ja katetuottohinnoittelu. Omakustannushinnoittelussa palvelun muuttuviin ja kiin-
teisiin kustannuksiin lisätään voittolisä, joka perustuu yrityksen asettamaan tulosta-
voitteeseen. Palvelun muuttuvat ja kiinteät kustannukset sekä voittolisä muodostavat
palvelun verottoman myyntihinnan. Verottomaan myyntihintaan lisätään arvonlisäve-
ro, jolloin saadaan verollinen myyntihinta palvelulle. Katetuottohinnoittelussa palve-
lun muuttuviin kustannuksiin lisätään katetavoite, jolloin saadaan veroton myyntihinta
palvelulle. Arvonlisäveron lisäämisen jälkeen saadaan verollinen myyntihinta. Pitkällä
aikavälillä tällainen katetuottohinnoittelu ei kuitenkaan ole järkevää, koska kiinteät
kustannukset jäävät kattamatta. (Alhola – Lauslahti 2009, 226–229.) Kustannusperus-

teiset hinnoittelumenetelmät voivat usein myös johtaa palvelun yli- tai alihinnoitteluun. Ne myös ruokkivat kustannusten nousua ja tehottomuutta. (Sipilä 2003, 58.)

Markkinaperusteisessa hinnoittelussa palvelun hinta perustuu markkinahintaan, joka on muodostunut kysynnän ja kilpailun vaikutuksesta. Usein palvelusta aiheutuvat kustannukset muodostavat hinnalle alarajan ja markkinat ja kysynnän määrä muodostavat hinnalle ylärajan. Markkinahinta voi kuitenkin olla myös alempi kuin yrityksen kustannukset. (Sipilä 2003, 58.) Markkinaperusteisessa hinnoittelussa yrityksen tulisinakin sopeuttaa kustannukset markkinahintaan. Vähentämällä markkinahinnasta yrityksen voittotavoite saadaan kustannusten määrä, jonka palvelun tuottaminen saa enintään aiheuttaa. (Alhola – Lauslahti 2009, 239.) Oikean markkinahinnan määrittäminen ja löytäminen voi kuitenkin olla vaikeaa, koska julkisesti ilmoitetut listahinnat eivät usein vastaa todellisuudessa käytettyjä hintoja. (Sipilä 2003, 59.)

Omien päämäärien ja tavoitteiden mukaista hinnoittelua käyttävät usein monopoliasemassa olevat yritykset. Nämä yritykset voivat itse sanella omat hintansa, koska muita saman palvelun tarjoajia ei ole. Omien päämäärien ja tavoitteiden mukaista hinnoittelua onkin siis melko vaikeaa käyttää aloilla, joilla on paljon kilpailua. (Sipilä 2003, 63.)

3.4 Kannattavuuden parantaminen

Yleisimpiä keinoja kannattavuuden parantamiseen ovat myynnin lisääminen ja kustannusten karsiminen. Myynnin lisääminen edellyttää kysyntää. Myynnin lisääminen yleensä vaatii myös markkinointitoimenpiteitä, jotka taas tuovat kustannuksia. Näiden myynnin lisäämiseen käytettyjen panostusten tulee olla sopivassa suhteessa myynnin lisäykseen. Yrityksen kustannuksia voidaan pyrkiä karsimaan esimerkiksi neuvottelemalla raaka-aineiden hinnoista aktiivisesti. Yrityksen liiketoimintaprosessit olisi hyvä myös käydä läpi mahdollisten ”kustannusreikien” löytämiseksi. Niiden löytäminen voi johtaa kustannusten karsimiseen ja vielä ilman, että yrityksen liiketoiminta kärsii. (Alhola – Lauslahti 2009, 72.)

Kannattavuutta voidaan pyrkiä parantamaan myös hintojen nostamisella. Hintojen nostamisessa vaarana on kuitenkin menekkin aleneminen liikaa eikä tällöin hintojen nostamisen hyödyt kohdistu suoraan kannattavuuden paranemiseen. Aloilla, joilla on

paljon keskenään kilpailevia yrityksiä, pystytään melko heikosti hintojen nostamisen kautta parantamaan kannattavuutta. (Alhola – Lauslahti 2009, 73.)

Tuotevalikoiman muuttamisella ja pääomien käytön tehostamisella voidaan myös pyrkiä parantamaan kannattavuutta. Tuotevalikoiman muuttamisessa on kysymys kannattamattomien tuotteiden poistamisesta valikoimasta ja mahdollisesti uusien, paremmin asiakkaiden tarpeita vastaavien tuotteiden lisäämisestä tuotevalikoimaan. Pääomien käyttöä voidaan tarkastella erilaisten kiertoaikojen avulla. Yrityksen tulisi kiinnittää huomiota myyntisaamisille annettuihin maksuaikoihin ja ostoveloihin saatuihin maksuaikoihin. Yrityksen tilanne on käytännössä sitä parempi, mitä nopeammin myyntisaamiset saadaan kerrytettyä omaan kassaan ja mitä pidempiä maksuaikoja ostoveloihin on kyetty neuvottelemaan. (Alhola – Lauslahti 2009, 72–73.)

4 TILINPÄÄTÖKSEN TUNNUSLUKUANALYYSI

Tilinpäätöksen tunnuslukuanalyysi on tilinpäätöksen analyysimuodoista yksinkertaisin ja suppein. Tunnuslukuanalyysissä tehdään johtopäätöksiä yrityksen taloudellisesta tilanteesta muutamien tunnuslukujen avulla. Syvällisempää analyysimuotoa kutsutaan tilinpäätösanalyysiksi. Siinä käytetään hyväksi tunnuslukuanalyysin tuottamaa informaatiota, mutta pyritään myös selvittämään tunnuslukujen arvoihin vaikuttaneita tekijöitä. Syvällisin analyysimuoto on yritystutkimus, jossa tutkitaan yrityksen liiketoiminnan tasolla sen taloudelliseen menestykseen vaikuttaneita tekijöitä. Usein yritystutkimuksesta puhutaan silloin, kun yritys hakee luottoluokitusta niitä tarjoavilta yrityksiltä. (Niskanen – Niskanen 2004, 9–13.)

Tilinpäätöksestä laskettujen tunnuslukujen arvoja on syytä aina verrata johonkin. Vertailumenetelmät voidaan jakaa kolmeen eri menetelmään, jotka ovat yrityksen sisäinen vertailu, toimialavertailu ja yritysten välinen vertailu. Yrityksen sisäisessä vertailussa yksittäisen vuoden tunnuslukua verrataan yrityksen aiempien vuosien tunnuslukujen arvoihin. Yritysten välisessä vertailussa yrityksen tunnuslukua verrataan samalla toimialalla olevan yksittäisen yrityksen tunnuslukuun. Toimialavertailussa yrityksen tunnuslukua verrataan koko toimialan keskiarvoon. Yrityksen tunnuslukuja voidaan myös verrata Yritystutkimus ry:n laskemiin normiarvoihin. (Niskanen – Niskanen 2006, 197–198.)

Ennen tilinpäätöksen tunnuslukuanalyysia olisi yrityksen virallista tilinpäätöstä hyvä muokata eli oikaista. Yrityksillä on käytössään erilaisia kirjaus- ja tuloksenjärjestelymenetelmiä, minkä vuoksi yritysten tilinpäätökset eivät ole keskenään vertailukelpoisia, ja siksi tarvitaan tilinpäätöksen oikaisutoimenpiteitä. (Niskanen – Niskanen 2006, 59–61.) Tilinpäätöksen oikaisemisen lähtökohtana on Yritystutkimus ry:n mukaan *tarve jalostaa tilinpäätöstietoa niin, että se palvelee parhaiten analyysin tekijän tarkeitua*. Yritystutkimus ry on julkaissut oikaisujen tekemistä varten oppaan, jossa esitetään myös suositellut mallit oikaistulle tuloslaskelmalle ja taseelle. (Yritystutkimus ry 2011, 7.) Nämä mallit ovat liitteessä 1.

4.1 Tuloslaskelman oikaisut

Oikaistun tuloslaskelman liikevaihto on sama kuin virallisen tuloslaskelman liikevaihto. Virallisessa tuloslaskelmassa liikevaihto koostuu yrityksen varsinaisen liiketoiminnan tuotoista, joista on vähennetty arvonlisävero sekä muut myyntiin liittyvät verot. Liiketoiminnan muita tuottoja ovat sellaiset tuotot, jotka liittyvät liiketoimintaan ja ovat lähellä liikevaihtoa. Oikaisutarpeita tähän erään syntyy, jos virallisessa tuloslaskelmassa erään on kirjattu kertaluonteisia eriä tai kokonaisesta toimialasta luopumisen yhteydessä kertyneitä myyntivoittoja. Nämä erät siirretään oikaistussa tuloslaskelmasa satunnaisiin tuottoihin. (Yritystutkimus ry 2011, 17–18.)

Aine- ja tarvikekäyttö saadaan virallisen tuloslaskelman aine- ja tavaraostoista lisäämällä niihin varastojen vähennys tai vähentämällä niistä varastojen lisäys. Ulkopuoliset palvelut ovat työsuorituksista maksettuja korvauksia esimerkiksi alihankkijoille tai konsulteille. Henkilöstökuluihin kuuluvat yrityksen maksamat palkat sekä niihin liittyvät sosiaaliturvamaksut, vakuutusmaksut ja eläkekulut. Muut vapaaehtoiset henkilöstökulut kuuluvat liiketoiminnan muihin kuluihin. (Yritystutkimus ry 2011, 19.)

Laskennallinen palkkakorjaus tehdään pääasiassa yksityisten elinkeinonharjoittajien sekä henkilöyhtiöiden tilinpäätöksiin. Laskennallinen palkkakorjaus on tarpeen, jos omistajan työpanos on yrityksessä merkittävä eikä hänen palkkaansa ole tuloslaskelmassa kuluna. Palkkakorjauksen määrä perustuu yrityksen 12 kuukauden liikevaihdon määrään. Jos yrityksen liikevaihto on 70 000–400 000 euroa, laskennallinen palkkakorjaus henkilöä kohden on 20 000 euroa. Liikevaihdon ollessa yli 400 000 euroa suositellaan korjauksen määräksi 30 000 euroa henkilöä kohden. (Yritystutkimus ry 2011, 19–20.)

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät yrityksen varsinaiseen toimintaan liittyviä kuluja, joita voivat olla esimerkiksi rahtikulut, vuokrat ja markkinointikulut. Erää on tarpeen oikaista, jos kokonaisesta toimialasta luopumisen yhteydessä on syntynyt myyntitappioita tai se sisältää muita kertaluonteisia eriä. Oikaistussa tuloslaskelmassa myyntitappiot ja kertaluonteiset erät tulee siirtää satunnaisiin kuluihin. Viimeinen erä ennen käyttökatetta on valmistevaraston muutos, joka muodostuu varaston muutoksesta ja valmistuksesta omaan käyttöön. (Yritystutkimus ry 2011, 21.)

Käyttökatteesta vähennetään suunnitelman mukaiset poistot. Oikaisutarvetta poistoille ei synny, jos ne on tehty oikeassa suhteessa käyttöomaisuuden määrään, eivätkä ne ylitä kirjanpitolautakunnan suositusten mukaisia poistoja. Jos oikaisun tarve syntyy, käytetään elinkeinoverolain mukaisia maksimipoistoja, joiden ero yrityksen tekemiin poistoihin kirjataan oikaistussa tuloslaskelmassa muut tuloksen oikaisut -erään. Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä ja vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset saadaan suoraan virallisen tuloslaskelman tiedoista. (Yritystutkimus ry 2011, 22–23.)

Liiketulokseen lisätään tuotot osuuksista ja muista sijoituksista -erä, joka koostuu virallisen tuloslaskelman eristä: tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä, tuotot osuuksista omistusyhteyksyrityksissä ja tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista. Mahdolliset kurssivoitot siirretään oikaistussa tuloslaskelmassa kurssieroihin. Myös korko- ja rahoitustuottojen sekä korkokulujen ja muiden rahoituskulujen sisältämät kurssivoitot ja -tappiot siirretään kurssieroihin. Lisäksi rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyvät käyvän arvon muutokset tulee siirtää oikaistun tuloslaskelman kokonaistuloksen alapuolelle. Sijoitusten ja rahoitusarvopapereiden arvonalentumiset -erä sisältää virallisen tuloslaskelman pysyvien sekä vaihtuvien vastaavien sijoitusten ja lainaamisten arvonalennukset. (Yritystutkimus ry 2011, 23–25.)

Välittömät verot -erä sisältää virallisen tuloslaskelman tuloverot sekä muut välittömät verot. Jos tuloslaskelmassa on aikaisemmilta vuosilta veronpalautuksia tai maksettuja lisäveroja, ne tulee siirtää satunnaisiin tuottoihin ja kuluihin. Satunnaisten tuottojen ja kulujen sisältämät verot siirretään satunnaisiin tuottoihin ja kuluihin. Siirto tulee myös tehdä liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen verojen osalta silloin, kun liiketoiminnan muita tuottoja ja kuluja on siirretty oikaistussa tuloslaskelmassa satunnaisiin

tuottoihin ja kuluihin. Oikaisut tehdään enintään tilikauden verojen määräisenä. (Yritystutkimus ry 2011, 25.)

Satunnaiset tuotot ja kulut ovat luonteeltaan kertaluonteisia ja suuruudeltaan olennaisia. Oikaistussa tuloslaskelmassa satunnaiset tuotot ja kulut voivat sisältää liiketoiminnan muista tuotoista ja kuluista siirrettyjä eriä, kuten kokonaisesta toimialasta luopumisen yhteydessä syntyneitä myyntivoittoja tai -tappioita. Satunnaisten kulujen osalta oikaisutarve syntyy, jos niihin on kirjattu selkeästi varsinaiseen liiketoimintaan kuuluvia kuluja, jotka eivät ole kertaluonteisia tai tuloksen kannalta olennaisia. Nämä kulut siirretään liiketoiminnan kuluihin. (Yritystutkimus ry 2011, 26.)

Kokonaistuloksesta vähennetään poistoeron ja vapaaehtoisten varausten lisäykset tai lisätään niiden vähennykset. Jos aiemmin oikaistussa tuloslaskelmassa vähennettiin laskennallinen palkkakorjaus ennen käyttökattetta, lisätään se nyt kokonaistulokseen. Ennen tilikauden tulosta kirjataan vielä käyvän arvon muutokset ja muut tuloksen oikaisut. (Yritystutkimus ry 2011, 16.)

4.2 Taseen oikaisut

Taseen vastaavaa-puolen oikaisut alkavat aineettomien hyödykkeiden oikaisulla. Oikaistun taseen kehittämismenot sisältävät kehittämistoiminnasta aiheutuneita menoja. Erää on tarpeen oikaista, jos kehittämismenot ovat osoittautuneet tuottamattomiksi. Tällöin ne poistetaan kokonaan taseen vastaavista ja omasta pääomasta. Yrityskaupan tai fuusion yhteydessä syntynyttä liikearvoa on tarpeen oikaista, jos se on osoittautunut arvottomaksi. Tällöin se myös poistetaan taseen vastaavista ja omasta pääomasta. Muihin aineettomiin hyödykkeisiin kuuluvat virallisen taseen erät: aineettomat oikeudet, muut pitkävaikutteiset menot ja aineettomien hyödykkeiden ennakkomaksut. (Yritystutkimus ry 2011, 31–33.)

Maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja kalusto saadaan suoraan virallisen taseen tiedoista. Muut aineelliset hyödykkeet koostuvat oikaistussa taseessa virallisen taseen muista aineellisista hyödykkeistä, aineellisten hyödykkeiden ennakkomaksuista ja keskeneräisistä hankinnoista. (Yritystutkimus ry 2011, 33–34.)

Sisäiset osakkeet ja osuudet sisältävät virallisen taseen osuudet saman konsernin yrityksissä sekä osuudet omistusyhteisy yrityksissä. Erää tulee oikaista, jos omistetun yri-

tyksen oma pääoma on menetetty, eikä osakkeilla ole enää arvoa. Tällöin tasearvo poistetaan osakkeista ja omasta pääomasta. Muut osakkeet ja osuudet -erä ei sisällä oikaisutarpeita. Sisäisiin saamisiin kuuluvat pitkäaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä ja saamiset omistusyhteyshyönteysyrityksiltä. Sisäisiä saamisia voi olla tarpeen oikaista, jos velallisen takaisinmaksu on epävarmaa tai epätodennäköistä. Tällöin ne poistetaan saamisista ja omasta pääomasta. Muut saamiset ja sijoitukset -erään yhdistetään virallisen taseen sijoituksista ja pitkäaikaisista saamisista erät: muut saamiset, myyntisaamiset, lainasaamiset ja siirtosaamiset. Leasingomaisuuteen lisätään jäljellä olevat leasingmaksut. Maksut lisätään myös taseen vastattavaa-puolelle leasingvastuina. (Yritystutkimus ry 2011, 35–36.)

Aineet ja tarvikkeet, keskeneräiset tuotteet sekä valmiit tuotteet saadaan suoraan virallisesta taseesta. Muu vaihto-omaisuus -erään yhdistetään virallisesta taseesta muu vaihto-omaisuus sekä niiden ennakkomaksut. Myyntisaamisten erää on tarpeen oikaista, jos yritys käyttää factoringrahoitusta ja soveltaa nettokirjaustapaa. Tällöin käytetty factoringluotto lisätään myyntisaamisiin ja taseen velkoihin. Sisäiset myyntisaamiset -erään siirretään virallisen taseen lyhytaikaisista saamisista saman konsernin yrityksiltä ja omistusyhteyshyönteysyrityksiltä myyntisaamisten osuus. Loput näistä kahdesta erästä siirretään oikaistun taseen muihin sisäisiin saamisiin. Muut saamiset -erä sisältää virallisen taseen lyhytaikaiset erät: lainasaamiset, muut saamiset ja siirtosaamiset. Rahat ja rahoitusarvopaperit saadaan suoraan virallisen taseen rahoitusarvopapereista sekä rahoista ja pankkisaamisista. (Yritystutkimus ry 2011, 37–39.)

Taseen vastattavaa-puoli alkaa oman pääoman erillä. Osakeyhtiön osakepääoma ja muissa yritysmuodoissa yritykseen sijoitettu pääoma sijoitetaan osake- tai muu peruspääoma -erään. Yrityksellä voi olla myös erilaisia rahastoja, mutta niihin ei liity erityisiä oikaisutoimenpiteitä. Kertyneisiin voittovaroihin kirjataan aikaisemmilta tilikausilta osingonjaon jälkeiset voitot ja tappiot. Tilikauden voitto on virallisen tuloslaskelman tilikauden voitto. (Yritystutkimus ry 2011, 39–42.) Yrityksellä voi olla myös pääomalainoja. Virallisessa taseessa ne ovat omana eränään vieraassa pääomassa ja sisältyvät myös oman pääoman kokonaismäärään. Poistoeroa ja vapaaehtoisia varauksia on tarpeen oikaista, jos niistä ei ole siirretty virallisessa tilinpäätöksessä yhtiöverokannan mukaista osuutta laskennalliseen verovelkaan. (Niskanen – Niskanen 2006, 79–80.)

Vieraaseen pääomaan kuuluvat oikaistussa taseessa virallisen taseen pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset velat sekä pakolliset varaukset. Oikaistun taseen lainat rahoituslaitoksilta sisältää myös virallisen taseen pitkäaikaiset joukko- ja vaihtovelkakirjalainat. Eläkelainat ja saadut ennakot saadaan suoraan virallisesta taseesta. Sisäiset velat -erään yhdistetään virallisesta taseesta pitkäaikaiset velat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteyksyrityksille sekä pitkäaikaiset sisäiset ostovelat. Muut pitkäaikaiset velat sisältävät pitkäaikaiset ostovelat, rahoitusvekselit, muut velat ja siirtovelat. Pakollisiin varauksiin yhdistetään virallisen taseen eläkevaraukset, verovaraukset sekä muut pakolliset varaukset. (Yritystutkimus ry 2011, 44–47.)

Oikaistun taseen korolliset lyhytaikaiset velat sisältävät virallisen taseen lyhytaikaisista veloista joukkovelkakirjalainat, vaihtovelkakirjalainat, lainat rahoituslaitoksilta, eläkelainat, pääomalainat, rahoitusvekselit sekä muiden velkojen korollisen osuuden. Saadut ennakot saadaan suoraan virallisesta taseesta. Ostovelkoja on tarpeen oikaista, jos niihin sisältyy osamaksuvelkoja. Osamaksuvelat siirretään lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan. Sisäisiin ostovelkoihin kuuluvat lyhytaikaiset ostovelat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteyksyrityksille. Virallisen taseen lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteyksyrityksille jaetaan oikaistussa taseessa muihin sisäisiin korollisiin velkoihin ja muihin sisäisiin korottomiin velkoihin. Oikaistun taseen muut korottomat lyhytaikaiset velat -erään sisältyvät kaikki muut korottomat velat sekä siirtovelat. (Yritystutkimus ry 2011, 47–48.)

4.3 Tunnusluvut

Tilinpäätöksen tunnusluvut voidaan jakaa kannattavuuden ja rahoituksen tunnuslukuihin. Tilinpäätöksen tunnusluvut esitetään yleensä suhdelukumuotoisina eli niissä suhteutetaan jokin tilinpäätöksen erä johonkin toiseen tilinpäätöksen erään. Suhdelukumuotoisuus mahdollistaa vertailun erikokoisten yritysten ja eri vuosien välillä. (Niskanen – Niskanen 2006, 111.)

Kannattavuuden tunnuslukuja ovat esimerkiksi käyttökateprosentti, liike-tulosprosentti, kokonaispääoman tuotto-prosentti sekä oman pääoman tuotto-prosentti. Käyttökateprosentti kertoo liiketoiminnan tuloksen ennen poistoja ja rahoituseriä. Tunnusluvun vertailukelpoisuutta heikentää se, että toiset yritykset omistavat tuotantovälineensä kokonaan itse ja toiset yritykset taas vuokraavat tuotantovälineet. Käyttökateprosentille ei

ole asetettu yleispäteviä tavoitearvoja. (Yritystutkimus ry 2011, 60–61.) Käyttökateprosentti lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100$$

Liiketulosprosentti soveltuu Yritystutkimus ry:n mukaan yksittäisen yrityksen kehityksen seuraamiseen, toimialan sisäiseen vertailuun sekä myös eri toimialojen väliseen vertailuun. Liiketulosprosenttia voidaan pitää hyvänä, jos se on yli 10 %. Liiketulosprosentti on tyydyttävä sen ollessa 5–10 % ja heikko, kun se on alle 5 %. (Yritystutkimus ry 2011, 61–62.) Liiketulosprosentti lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Liiketulos}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100$$

Kokonaispääoman tuottoprosentti kertoo yrityksen kyvystä tuottaa tulosta kaikelle yrityksen toimintaan sitoutuneelle pääomalle. Kokonaispääoman tuottoprosentti on hyvällä tasolla, jos se on yli 10 %. Kokonaispääoman tuottoprosentin ollessa 5–10 % sitä voidaan pitää tyydyttävänä ja heikkona sitä voidaan pitää, kun se on alle 5 %. (Yritystutkimus ry 2011, 63.) Kokonaispääoman tuottoprosentti lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Nettotulos + rahoituskulut + verot}}{\text{Oikaistun taseen loppusumma keskimäärin tilikaudella}} \times 100$$

Oman pääoman tuottoprosentti kertoo yrityksen kyvystä tuottaa tulosta yrityksen omalle pääomalle. Oman pääoman tuottoprosenttia verrataan yrityksen omistajien asettamiin tuottovaatimuksiin. (Yritystutkimus ry 2011, 65.) Oman pääoman tuottoprosentti lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Nettotulos}}{\text{Oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudella}} \times 100$$

Rahoituksen tunnuslukuja ovat esimerkiksi omavaraisuusaste, suhteellinen velkaantuneisuus ja quick ratio. Kaksi ensimmäistä kertovat enemmän yrityksen pääomarakenteesta ja jälkimmäinen taas mittaa rahoituksen riittävyyttä. Omavaraisuusaste kertoo yrityksen kyvystä selviytyä sitoumuksistaan pitkällä aikavälillä. Yli 40 % omavaraisuusastetta voidaan pitää hyvänä ja 20–40 % tyydyttävänä. Alle 20 % omavaraisuusastetta pidetään heikkona. (Yritystutkimus ry 2011, 66–67.) Omavaraisuusaste lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Oikaistu oma pääoma}}{\text{Oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

Sekä omavaraisuusasteen että suhteellisen velkaantuneisuuden laskennan yhteydessä vähennettävillä saaduilla ennakoilla tarkoitetaan lyhyt- ja pitkäaikaisia ennakoita, jotka liittyvät keskeneräiseen työhön. (Yritystutkimus ry 2011, 66.)

Yrityksen suhteellisen velkaantuneisuuden tunnuslukua voidaan verrata luotettavasti vain saman toimialan yritysten kesken. Suhteellisen velkaantuneisuuden tunnusluku voidaan laskea myös oikaisemattomasta tilinpäätöksestä. (Yritystutkimus ry 2011, 67.) Suhteellinen velkaantuneisuus lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Oikaistun taseen velat - saadut ennakot}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$$

Quick ratio mittaa yrityksen kykyä selviytyä lyhytaikaisista veloista pelkällä rahoitusomaisuudella. Jos rahoitusomaisuus sisältää tappioista johtuvaa laskennallista verosaamista, vähennetään se tunnuslukua laskettaessa rahoitusomaisuudesta. Yritys selviytyy lyhytaikaisista veloistaan hyvin, kun quick ration arvo on suurempi kuin 1. Quick ration arvon ollessa 0,5–1 yritys selviytyy veloistaan tyydyttävästi ja arvon ollessa alle 0,5 yrityksen rahoitusomaisuus riittää heikosti lyhytaikaisten velkojen maksamiseen. (Yritystutkimus ry 2011, 71.) Quick ratio lasketaan seuraavasti:

$$\frac{\text{Rahoitusomaisuus - osatuloutuksen saamiset}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma - lyhytaikaiset saadut ennakot}}$$

5 YRITYS KY:N KANNATTAVUUS JA TUNNUSLUVUT

Yritys Ky on kiinteistöhoitoalalla toimiva yritys. Yritys on perustettu vuonna 1982, ja siihen kuuluivat kaksi vastuunalaista ja yksi äänetön yhtiömies. Nyt yritykseen kuuluu enää yksi vastuunalainen ja yksi äänetön yhtiömies. Yritys työllistää tällä hetkellä yrittäjän lisäksi kaksi henkilöä. Yritys Ky tarjoaa ympärivuotista ulkoalueiden hoitoa. Talvikautena työllistävimpiä palveluja ovat lumityöt ja liukkaudentorjunta. Kesäkaudella tehdään kasvitöitä, joihin kuuluvat nurmenleikkuu, kasvien istutus ja hoito. Ulkoalueet pyritään myös pitämään siisteinä ja puhtaina, joten ulkoalueiden hoitotöihin kuuluu myös roskien keräys. (Vastuunalainen yhtiömies 2012.)

Yrityksen asiakaskunta on melko pieni. Yritys Ky toimii alihankkijana yhdelle suuremmalle yritykselle, joka tarjoaa muun muassa kiinteistöhoitopalveluita muille yrityksille. Yritys Ky on melko riippuvainen tästä yrityksestä, sillä suurin osa yrityksen liikevaihdosta kertyy tämän yrityksen kautta. Yritys Ky:llä on kuitenkin tämän alihankintasopimuksen lisäksi palvelusopimuksia muutaman muun yrityksen ja yhden asunto-osakeyhtiön kanssa. Yrityksen sopimukset asiakkaiden kanssa ovat pääosin vuosisopimuksia, joiden sisältö ja hinnat tarkistetaan vuosittain. (Vastuunalainen yhtiömies 2012.)

Yritykselle aiheutuvat kustannukset ovat pääosin kiinteitä kustannuksia. Kiinteitä kustannuksia yritykselle aiheutuu muun muassa henkilöstön palkoista ja vakuutuksista. Yrityksellä on käytössään kaksi pyöräkuormaajaa, ja niistä tehtävät suunnitelman mukaiset poistot kuuluvat myös yrityksen kiinteisiin kustannuksiin. Yrityksen kirjanpito on ulkoistettu, joten siitä aiheutuu myös kiinteitä kustannuksia yritykselle. Yrityksen muuttuvina kustannuksina voidaan pitää koneiden polttoainekustannuksia. Muuttuvien kustannuksien kaltaisia ovat myös koneiden huollosta ja korjauksesta aiheutuvat kustannukset. (Vastuunalainen yhtiömies 2012.)

5.1 Tilinpäätöksen oikaisut ja tunnusluvut

Yritys Ky:n tilinpäätös oikaistiin kahdelta eri tilikaudelta. Tilinpäätöksen oikaiseminen tehtiin Yritystutkimus ry:n ohjeita noudattaen ja Yritys Ky:n vuosien 2011 ja 2010 tasekirjojen tietojen pohjalta.

Yritys Ky:n tuloslaskelmassa merkittävin oikaisu on laskennallinen palkkakorjaus ja sen vaikutus tuloslaskelman välituloksiin. Oikaistun tuloslaskelman liiketulos muuttuu negatiiviseksi laskennallisen palkkakorjauksen vuoksi. Liiketulosta vastaava virallisen tilinpäätöksen liikevoitto taas oli positiivinen. Laskennallisen palkkakorjauksen määrä on 20 000, koska liikevaihto sijoittuu 70 000–400 000 euron välille.

Muut oikaistun tuloslaskelman erät saatiin pääasiassa yhdistelemällä virallisen tuloslaskelman eriä. Yrityksen poistot eivät ylittäneet kirjanpitolautakunnan suosituksen mukaisia poistoja eivätkä liiketoiminnan muut kulut sisältäneet kertaluonteisia eriä. Yrityksellä ei myöskään ollut kurssivoittoja tai -tappioita. Yritys Ky:n oikaistut tuloslaskelmat vuosilta 2011 ja 2010 esitetään taulukossa 1.

Taulukko 1. Oikaistu tuloslaskelma 2011 ja 2010

	2011	2010
LIKEVAIHTO	127 598,08	132 892,94
LIIKETOIMINNAN TUOTOT YHTEENSÄ	127 598,08	132 892,94
Aine- ja tarvikekäyttö	-1 874,93	-2 418,54
Ulkopuoliset palvelut	-255,89	-1 704,69
Henkilöstökulut	-74 305,56	-65 498,32
Laskennallinen palkkakorjaus	-20 000,00	-20 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-20 572,31	-25 136,59
KÄYTTÖKATE	10 589,39	18 134,80
Suunnitelman mukaiset poistot	-18 216,69	-23 922,25
LIIKETULOS	-7 627,30	-5 787,45
Muut korko- ja rahoitustuotot	54,90	6 356,49
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-257,93	-61,56
NETTOTULOS	-7 830,33	507,48
KOKONAISTULOS	-7 830,33	507,48
Vapaaehtoisten varausten lisäys/vähennys	-180,45	-3 303,72
Laskennallinen palkkakorjaus	20 000,00	20 000,00
TILIKAUDEN TULOS	11 989,22	17 203,76

Oikaistun taseen erät saatiin virallisen taseen eriä yhdistelemällä. Kertyneistä voittovaroista vähennettiin yksityisotot. Muut saamiset ja muut korottomat lyhytaikaiset velat ovat pääosin siirtosaamisia ja -velkoja, joihin ei liittynyt oikaisutoimenpiteitä. Yritys Ky:n oikaistut taseet vuosilta 2011 ja 2010 esitetään taulukossa 2.

Taulukko 2. Oikaistu tase 2011 ja 2010

V A S T A A V A A		
	2011	2010
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Koneet ja kalusto	54 650,06	71 766,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	54 650,06	71 766,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myyntisaamiset	13 133,33	13 344,60
Muut saamiset	524,57	660,06
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 657,90	14 004,66
Rahat ja rahoitusarvopaperit	71 250,72	78 458,31
Vastaavaa yhteensä	139 558,68	164 229,72
V A S T A T T A V A A		
	2011	2010
OMA PÄÄOMA		
Osake- tai muu peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Kertyneet voittovarot	96 226,47	119 809,24
Tilikauden tulos	11 989,22	17 203,76
Taseen oma pääoma yhteensä	109 897,57	52 089,88
Vapaaehtoiset varaukset	13 575,45	13 395,00
Poistoero ja varaukset yhteensä	13 575,45	13 395,00
Oikaistu oma pääoma yhteensä	123 473,02	152 089,88
VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	95,50	2 053,77
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	15 990,16	10 086,07
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	16 085,66	12 139,84
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	16 085,66	12 139,84
Vastattavaa yhteensä	139 558,68	164 229,72

Yritys Ky:n oikaistusta tuloslaskelmasta ja taseesta laskettiin tunnuslukuja, joiden laskentakaavat ovat nähtävissä liitteessä 2. Kannattavuuden tunnusluvuista yrityksen käyttökateprosentti oli 8,3 % vuonna 2011 ja 13,6 % vuonna 2010. Käyttökatteen alhaiseen prosenttiin vaikuttaa oikaistussa tuloslaskelmassa tehty laskennallinen palkkakorjaus. Käyttökateprosentin heikentymistä voidaan taas selittää liikevaihdon alenemisella ja palkkakustannusten nousemisella vuodesta 2010 vuoteen 2011. Yrityksen liiketulosprosentti oli -6,0 % vuonna 2011 ja -4,4 % vuonna 2010. Liiketulosprosentin negatiivisuus johtuu pääosin laskennallisesta palkkakorjauksesta. Liiketulosprosentin heikkenemistä selittävät liikevaihdon aleneminen ja palkkakustannusten nouseminen, vaikka poistojen määrä onkin pienentynyt vuodesta 2010 vuoteen 2011.

Kokonaispääoman tuottoprosentti oli -5,0 % vuonna 2011 ja 0,4 % vuonna 2010. Oman pääoman tuottoprosentti oli -5,7 % vuonna 2011 ja 0,3 % vuonna 2010. Vuoden 2011 negatiiviset pääomien tuottoprosentit johtuvat nettotuloksen negatiivisuudesta. Vuonna 2010 ne olisivat myös olleet negatiiviset, jollei muita korko- ja rahoitustuottoja olisi ollut riittävästi pitämään nettotulos positiivisena.

Yritys Ky:n omavaraisuusaste on erinomaisella tasolla. Yritys Ky:n omavaraisuusaste oli 88,5 % vuonna 2011 ja vuonna 2010 se oli 92,6 %. Yritys Ky:llä ei ole lainkaan pitkäaikaista vierasta pääomaa ja sen vuoksi tase sisältää miltei kokonaan vain omaa pääomaa. Omavaraisuusasteen aleneminen johtuu pääosin siitä, että vuonna 2011 yksityisöt ovat olleet suuremmat kuin vuonna 2010. Suhteellinen velkaantuneisuus oli 12,6 % vuonna 2011 ja 9,1 % vuonna 2010. Suhteellisen velkaantuneisuuden prosentti on pysynyt alhaisena, vaikkakin se on hieman noussut. Syynä tähän muutokseen on lyhytaikaisen vieraan pääoman kasvaminen ja liikevaihdon samanaikainen aleneminen. Yrityksen quick ration arvo oli 5,3 vuonna 2011 ja 7,6 vuonna 2010. Yrityksen kyky selviytyä lyhytaikaisista veloista pelkän rahoitusomaisuutensa avulla on siis ollut hyvällä tasolla molempina vuosina.

Työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämästä Toimiala Online -palvelusta haettuna saadaan alle 5 henkilöä työllistävien kiinteistöhoitoalalla toimivien yritysten vuoden 2010 käyttökateprosentin keskiarvoksi 11 % ja liiketulosprosentin keskiarvoksi 5,8 %. Kokonaispääoman tuottoprosentin keskiarvoksi saadaan 9,5 %. Yritysten omavaraisuusaste oli vuonna 2010 keskimäärin 31,8 % ja suhteellinen velkaantuneisuus 53,4 %. Quick ration keskiarvo oli 1,1. Haku sisälsi noin 2 000 yritystä, joiden liikevaihto

oli keskimäärin 121 000 ja taseen loppusumma 108 000 euroa. (Tilastokeskuksen tilinpäätöstilastot 2010.)

Yritys Ky:n kannattavuuden tunnuslukujen arvot ovat heikolla tasolla verrattuna Yritystutkimus ry:n laskemiin normiarvoihin ja toimialan keskiarvoihin. Ainoastaan käyttökateprosentti vuonna 2010 ylittää toimialan samaisen vuoden keskiarvon. Toimialan yrityksillä näyttää keskimäärin olevan paljon vierasta pääomaa, jota Yritys Ky:llä ei ole lähes ollenkaan. Toimialan yritykset ovat kuitenkin tuottaneet tulosta kokonaispääomalleen, mihin Yritys Ky ei ole kyennyt käytännössä lainkaan.

5.2 Kannattavuuden tarkastelu katetuottolaskennalla

Yritys Ky:n kustannukset on jaettu muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin katetuottolaskentaa varten. Muuttuvat kustannukset ovat yhteensä 11 345 euroa, joista polttoainekustannuksia on 5 140 euroa, tarvikkekustannuksia 1 875 euroa sekä huolto- ja korjauskustannuksia 4 330 euroa. Kiinteät kustannukset ovat yhteensä 104 264 euroa, ja niihin sisältyvät henkilöstön palkat, ulkopuoliset palvelut, poistot, korot, vapaaehtoiset varaukset ja liiketoiminnan muut kulut.

Yritys Ky:n työntekijät työskentelivät vuonna 2011 kumpikin yhteensä 43 viikkoa ja yrittäjä itse työskenteli 48 viikkoa. Yrittäjän arvion mukaan työntekijöiden työtunnit viikossa olivat keskimäärin noin 35 tuntia työntekijää kohden. Yrittäjä itse työskenteli noin 18 tuntia viikossa. Työtunnit vuonna 2011 olivat siis yhteensä 3 874 tuntia. Yrityksen katetuottolaskelma näyttää seuraavalta:

	Tunnit yht.	€ / tunti	Yhteensä
Myyntituotot	3874	32,94	127 598
Muuttuvat kustannukset	3874	2,93	11 345
Katetuotto	3874	30,01	116 253
Kiinteät kustannukset			104 264
Tulos			11 989

Katetuottoprosentti, kriittinen piste ja varmuusmarginaali

Yritys Ky:n katetuottoprosentti saadaan jakamalla katetuotto myyntituottojen määrällä ja kertomalla sadalla. Katetuottoprosentiksi saadaan noin 91,11 prosenttia. Katetuottoprosentin avulla voidaan laskea yrityksen kriittinen piste seuraavasti:

$$\frac{104\,264}{91,11} \times 100 = 114\,439 \text{ €}$$

Kriittinen piste työtunteina lasketaan seuraavasti:

$$\frac{114\,439}{32,94} = 3\,474 \text{ h}$$

Yritys Ky:n varmuusmarginaali saadaan vähentämällä nykyisistä myyntituotoista kriittisen pisteen myyntituotot. Yrityksen varmuusmarginaali on noin 13 159 euroa, joka vastaa noin 400 työtuntia. Yrityksen varmuusmarginaali prosentteina lasketaan seuraavasti:

$$\frac{13\,159}{127\,598} \times 100 = 10,3 \%$$

Yritys Ky:n myynti voi siis laskea noin 10,3 prosenttia ennen kuin tulos on nolla.

Yrittäjän palkkakorjaus

Yritys Ky:n omistaja ei maksa itselleen palkkaa, joten se ei näy yrityksen tuloslaskelmassa kuluna. Lisäämällä yrittäjän 20 000 euron laskennallinen palkkakorjaus kiinteisiin kustannuksiin kiinteät kustannukset nousevat 124 264 euroon. Katetuottolaskelma näyttää tällöin seuraavalta:

	Tunnit yht.	€ / tunti	Yhteensä
Myyntituotot	3874	32,94	127 598
Muuttuvat kustannukset	3874	2,93	11 345
Katetuotto	3874	30,01	116 253
Kiinteät kustannukset			124 264
Tulos			-8011

Yrittäjän laskennallinen palkkakorjaus kääntää yrityksen tuloksen negatiiviseksi. Yrittäjän 20 000 euron laskennallinen palkkakorjaus ei kuitenkaan vastaa yrittäjän ottamia yksityisottoja yrityksestä. Yrittäjän yksityisotot ovat olleet vuonna 2011 noin 40 000 euroa. Lisäämällä yksityisotot kiinteisiin kustannuksiin katetuottolaskelma näyttää seuraavalta:

	Tunnit yht.	€ / tunti	Yhteensä
Myyntituotot	3874	32,94	127 598
Muuttuvat kustannukset	3874	2,93	11 345
Katetuotto	3874	30,01	116 253
Kiinteät kustannukset			144 264
Tulos			-28 011

Yrittäjän yksityisotot ovat olleet suuret verrattuna hänen työtuntiensä määrään viikossa. Yrittäjä on nostanut ehkä hieman liikaa itselleen palkkaa tehtyihin työtunteihin nähden. Jotta yrittäjän yksityisotot olisi saatu myös katettua, olisi yrityksessä pitänyt työskennellä enemmän. Kriittinen piste lasketaan seuraavasti:

$$\frac{144\,264}{91,11} \times 100 = 158\,343 \text{ €}$$

Kriittinen piste työtunteina lasketaan seuraavasti:

$$\frac{158\,343}{32,94} = 4\,807 \text{ h}$$

Yrittäjän ja työntekijöiden olisi pitänyt työskennellä yhteensä noin 933 tuntia enemmän, jotta yrittäjän yksityisottojen määrä olisi myös saatu katettua.

Voittotavoite

Jos Yritys Ky:n voittotavoitteeksi asetetaan 10 000 euroa ja yrittäjän yksityisotot ovat 40 000 euroa, katetuottolaskelma näyttää seuraavalta:

	Tunnit yht.	€ / tunti	Yhteensä
Myyntituotot	5140,67	32,94	169 318
Muuttuvat kustannukset	5140,67	2,93	15 054
Katetuotto	5140,67	30,01	154 264
Kiinteät kustannukset			144 264
Tulos			10 000

Voittotavoitteen saavuttamiseksi työtuntien määrä olisi oltava vuodessa noin 5 141 tuntia, joka on vuoteen 2011 verrattuna 1 267 tuntia enemmän. Yrityksen henkilöstön palkkakustannuksiin tällä lisäyksellä ei pitäisi olla merkittäviä vaikutuksia, koska työntekijöillä on kiinteä kuukausipalkka, joka jo pohjautuu 40 tunnin työhön viikossa.

Jos yritys pyrkisi samaan 10 000 euron voittotavoitteeseen ainoastaan hintojen nostamisen avulla, sen tulisi nostaa niitä 9,81 euroa. Katetuottolaskelma näyttäisi tällöin seuraavalta:

	Tunnit yht.	€ / tunti	Yhteensä
Myyntituotot	3874	42,75	165 609
Muuttuvat kustannukset	3874	2,93	11 345
Katetuotto	3874	39,82	154 264
Kiinteät kustannukset			144 264
Tulos			10 000

Jos yritys pyrkisi voittotavoitteeseen kiinteitä kustannuksia karsimalla, sen täytyisi karsia niitä noin 38 011 euroa. Katetuottolaskelma näyttäisi seuraavalta:

	Tunnit yht.	€ / tunti	Yhteensä
Myyntituotot	3874	32,94	127 598
Muuttuvat kustannukset	3874	2,93	11 345
Katetuotto	3874	30,01	116 253
Kiinteät kustannukset			106 253
Tulos			10 000

Yrittäjän mukaan yrityksen palveluiden hinnat ovat tällä hetkellä melko lähellä markkinahintoja. Yrityksen menekki eli työtuntien määrä todennäköisesti tulisi alenemaan, jos se nostaisi hintojaan. Yrittäjän mukaan pieneenkään hinnan nostoon ei ole mahdollisuuksia, koska alalla on niin paljon kilpailua. Kiinteitä kustannuksia yritys ei pysty mitenkään karsimaan noin 38 000 euroa. Karsittavat kustannukset pitäisi kohdistaa henkilöstön palkkoihin eli toinen työntekijöistä pitäisi irtisanoa, mutta sitä yrittäjä ei aio tehdä.

Parhaimpana keinona voittotavoitteen saavuttamiseen näyttäisi olevan myynnin määrän eli työtuntien lisääminen, etenkin siksi, että työntekijöiden ja yrittäjän työpäivät eivät ole täysiä kahdeksan tunnin työpäiviä.

Työntekijöiden työmäärää pystyttäisiin ilman palkkakustannusten nousemista lisäämään molemmille viisi tuntia viikossa, mikä tarkoittaisi vuodessa 215 tunnin lisäystä työntekijää kohden. Yhteensä molempien työntekijöiden työtuntien lisäykset olisivat siis 430 tuntia vuodessa. Loput voittotavoitteeseen tarvittavista 1 267 lisätyötunnista yrittäjän pitäisi työskennellä itse. Hänen työtuntiensä määrä lisääntyisi noin 18 tuntia viikossa eli yhteensä hän työskentelisi viikossa noin 36 tuntia.

Yksityisottojen määrä vuonna 2011 on ollut todella suuri tehtyihin työtunteihin nähden, joten yksityisottojen määrää ei olisi tarpeen nostaa, vaikka yrittäjän työtuntien määrä lisääntyisikin. Vaikka yrittäjä joutuisikin tekemään melkein puolet pienemmällä tuntipalkalla työnsä, saataisiin yksityisottojen määrä katettua työtuntien lisäämisellä ja yritys tuottaisi myös voittoa. Yrittäjä saisi siis saman verran vuodessa palkkaa yksi-

tyisottoina, mutta työtuntien lisäämisen jälkeen olisi myös varaa nostaa tämä palkka yrityksestä.

6 YHTEENVETO

Yritys Ky:n kannattavuus on ollut heikkoa vuosina 2011 ja 2010. Tilinpäätöksen ja sen tunnuslukuanalyysin avulla nähdään, että yrityksen toimintaan on sitoutunut paljon pääomaa, mutta pääomalle ei ole saatu tuottoja. Yritys Ky on kuitenkin omavarainen, eikä sillä ole paljon vierasta pääomaa. Yrityksen maksuvalmius on myös hyvä. Katetuottolaskelmien perusteella näytti ensin, että yrityksen myynti voisi laskea ennen kriittisen pisteen myynnin määrää. Kun katetuottolaskelmissa huomioitiin myös yrittäjän tekemät yksityisöt yrityksestä, yrityksen tulos kääntyikin negatiiviseksi.

Katetuottolaskelmien ja yrittäjän haastatteluiden perusteella yrityksen parhaimpana mahdollisuutena kannattavuuden parantamiseen voidaan pitää myynnin määrän eli työtuntien määrän lisäämistä. Työtuntien määrän lisääminen ei kasvattaisi merkittävästi henkilöstön palkkakustannuksia, jolloin tavoitetulokseen pääseminen olisi helpompaa. Työtuntien määrän lisäämisellä saataisiin myös katettua yrittäjän tekemät yksityisöt yrityksestä.

Työtuntien lisäämiseksi yrityksen olisi hankittava itselleen uusia asiakkaita. Yrityksessä tulisi pohtia, mitä palveluja se voisi uusille asiakkailleen tarjota. Nykyisillä resursseillaan yrityksen on ehkä helpompi tarjota kesäkaudella tarvittavia palveluita kuin talvikauden palveluita. Kesäkauden töitä on helpompi järjestää ja sovittaa aika-tiloihin, kun taas talvikaudella työt on tehtävä välittömästi esimerkiksi silloin, kun sataa lunta. Voittotavoitteen saavuttamiseen tarvittavien lisätyötuntien määrä on kuitenkin niin suuri, että yrityksen olisi saatava asiakkaakseen jokin taloyhtiö, jonka kiinteistöä se hoitaisi ympäri vuoden. Loput tarvittavista lisätunneista se voisi yrittää hankkia niin sanotuilla kertakäynneillä asiakkaan luona. Yritys voisi esimerkiksi tarjota yksityisille henkilöille pihan hoitoon liittyviä palveluita kuten esimerkiksi nurmenleikkuuta ja istutustöitä. Talvikauden palveluita kuten lumen aurausta yksityisille henkilöille ei kuitenkaan kannattaisi lähteä tarjoamaan, koska resurssit eivät todennäköisesti kiireellisinä aikoina riittäisi.

Yrittäjän pitäisi panostaa yrityksen markkinointiin, jotta myynnin määrää saataisiin lisättyä. Markkinointi tuo tietysti lisäkustannuksia yritykselle, mutta ilman sitä ei saada

tunnettuutta eikä pystytä lisäämään myyntiä. Yritykselle pitäisi laatia markkinointisuunnitelma, jonka pohjalta lähdettäisiin tavoittelemaan uusia asiakkaita. Yksityishenkilöiden tarvetta pihan hoitoon liittyville palveluille olisi hyvä kuitenkin selvittää ennen markkinoinnin aloittamista. Hyvinä jatkotutkimusaiheina tälle opinnäytetyölle olisivat siis yrityksen markkinoinnin suunnittelu ja kiinteistöhoitopalveluiden kysynnän määrän selvittäminen.

Tässä opinnäytetyössä on tutkittu Yritys Ky:n tämänhetkistä taloudellista tilannetta sekä pohdittu keinoja Yritys Ky:n kannattavuuden parantamiseen. Tarkempaa tietoa yrityksen taloudellisesta tilanteesta ja sen kehityksestä olisi kuitenkin saatu, jos yrityksen tilinpäätöksiä olisi tutkittu useammalta kuin kahdelta eri tilikaudelta. Tutkimusta voidaan kuitenkin pitää luotettavana, sillä tutkimustulokset eivät ole sattumanvaraisia. Tutkimus on myös pätevä, koska se vastaa sille asetettuun tutkimuskysymykseen.

LÄHTEET

Alhola, K. & Lauslahti, S. 2009. Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta. Helsinki: WSOY.

Isännöinnin käsikirja. 2011. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Jormakka, R., Koivusalo, K., Lappalainen, J. & Niskanen, M. 2009. Laskentatoimi. Helsinki: Edita.

Jyrkkiö, E. & Riistama, V. 2008. Laskentatoimi päätöksenteon apuna. Helsinki: WSOY.

Järvenpää, M., Lämsiluoto, A., Partanen, V. & Pellinen, J. 2010. Talousohjaus ja kustannuslaskenta. Helsinki: WSOY.

Kiinteistönhoidon käsikirja. 2008. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Myyryläinen, L. 2006. Kiinteistöjen teknisen huollon käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Niskanen, J. & Niskanen, M. 2004. Tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Edita.

Sipilä, J. 2003. Palvelujen hinnoittelu. Helsinki: WSOY.

Tiainen, M. & Haarma, K. 2006. Kiinteistöpalvelujen ostaminen. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Tilastokeskuksen tilinpäätöstilastot. 2010. Toimiala Online -tietopalvelu. Saatavissa: <http://www2.toimialaonline.fi/> [viitattu 9.9.2012].

Tomperi, S. 2003. Kannattavuus ja kustannusten hallinta. Helsinki: Edita.

Vastuunalainen yhtiömies. 2012. Yritys Ky:n vastuunalaisen yhtiömiehen haastattelut.

Yritys Ky:n tasekirja 31.12.2010.

Yritys Ky:n tasekirja 31.12.2011.

Yritystutkimus ry. 2011. Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Gaudeamus.

Oikaistu tuloslaskelma (kululajikohtainen)

LIKEVAIHTO**Liiketoiminnan muut tuotot**

+

LIIKETOIMINNAN TUOTOT YHTEENSÄ

Aine- ja tarvikekäyttö

+

Ulkopuoliset palvelut

+

Henkilöstökulut

+

Laskennallinen palkkakorjaus

+

Liiketoiminnan muut kulut

+

Valmisteveraston lisäys/vähennys

-/+

-

KÄYTTÖKATE

Suunnitelman mukaiset poistot

-

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä

-

Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset

-

LIIKETULOS

Tuotot osuuksista ja muista sijoituksista

+

Muut korko- ja rahoitustuotot

+

Korkokulut ja muut rahoituskulut

-

Kurssierot

+/-

Sijoitusten ja rahoitusarvopapereiden arvonalentumiset

-

Välittömät verot

-

NETTOTULOS

Satunnaiset tuotot

+

Satunnaiset kulut

-

KOKONAISTULOS

Poistoeron lisäys/vähennys

-/+

Vapaaehtoisten varausten lisäys/vähennys

-/+

Laskennallinen palkkakorjaus

+

Käyvän arvon muutokset

+/-

Muut tuloksen oikaisut

+/-

TILIKAUDEN TULOS

Oikaistu tase

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Kehittämismenot

Liikearvo

Muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

Maa- ja vesialueet

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

Sisäiset osakkeet ja osuudet

Muut osakkeet ja osuudet

Sisäiset saamiset

Muut saamiset ja sijoitukset

Sisäiset saamiset ja sijoitukset yhteensä

Leasingomaisuus

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Aineet ja tarvikkeet

Keskeneräiset tuotteet

Valmiit tuotteet

Muu vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus yhteensä

Myyntisaamiset

Sisäiset myyntisaamiset

Muut sisäiset saamiset

Muut saamiset

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

Rahat ja rahoitusarvopaperit

Vastaavaa yhteensä

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osake- tai muu peruspääoma

Ylikurssi-, vara- ja arvonorotusrahasto

Käyvän arvon rahasto

Muut rahastot

Kertyneet voittovarot

Tilikauden tulos

Pääomalainat

Taseen oma pääoma yhteensä

Poistoero

Vapaaehtoiset varaukset

Poistoero ja varaukset yhteensä

Oman pääoman oikaisut

Oikaistu oma pääoma yhteensä

VIERAS PÄÄOMA

Pääomalainat

Lainat rahoituslaitoksilta

Eläkelainat

Saadut ennakot

Sisäiset velat

Muut pitkäaikaiset velat

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä

Laskennallinen verovelka

Pakolliset varaukset

Leasingvastuut

Korolliset lyhytaikaiset velat

Saadut ennakot

Ostovelat

Sisäiset ostovelat

Muut sisäiset korolliset velat

Muut sisäiset korottomat velat

Muut korottomat lyhytaikaiset velat

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

Oikaistu vieras pääoma yhteensä

Vastattavaa yhteensä

Yritys Ky:n tilinpäätöksen tunnusluvut

Käyttökateprosentti

2011

2010

$$\frac{10589,39}{127598,08} \times 100 = 8,3 \%$$

$$\frac{18134,80}{132892,94} \times 100 = 13,6 \%$$

Liiketulosprosentti

2011

2010

$$\frac{-7627,30}{127598,08} \times 100 = -6,0 \%$$

$$\frac{-5787,45}{132892,94} \times 100 = -4,4 \%$$

Kokonaispääoman tuottoprosentti

2011

2010

$$\frac{-7830,33 + 257,93}{(139558,68 + 164229,72) / 2} \times 100 = -5,0 \%$$

$$\frac{507,48 + 61,56}{(164229,72 + 149088,56) / 2} \times 100 = 0,4 \%$$

Oman pääoman tuottoprosentti

2011

2010

$$\frac{-7830,33}{(123473,02 + 152089,88) / 2} \times 100 = -5,7 \%$$

$$\frac{507,48}{(152089,88 + 144342,83) / 2} \times 100 = 0,3 \%$$

Omavaraisuusaste

2011

2010

$$\frac{123473,02}{139558,68} \times 100 = 88,5 \%$$

$$\frac{152089,88}{164229,72} \times 100 = 92,6 \%$$

Suhteellinen velkaantuneisuus

2011

2010

$$\frac{16085,66}{127598,08} \times 100 = 12,6 \%$$

$$\frac{12139,84}{132892,94} \times 100 = 9,1 \%$$

Quick ratio

2011

2010

$$\frac{13657,90 + 71250,72}{16085,66} = 5,3$$

$$\frac{14004,66 + 78458,31}{12139,84} = 7,6$$